

Brf Gärdan
Org nr 797000-2106

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gärdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12-122 i Luleå. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st 1 rum och kök,
114 st 2 rum och kök,
162 st 3 rum och kök,
24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 712 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 m² inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar. Från och med 2016-01-01 är motsvarande försäkring tecknad i Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av Stefan Nordström och vicevärd för föreningen har varit Ingela Olofsson.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd.

Tidigare underhållsåtgärder: byte fönster (1996), byte låssystem (1997), renovering fasader (2000), byggt nya garagelängor (2001), ombyggnad varmvatten (2004), stambyte/badrensrenovering samt konvertering till fjärrvärme (2006), nya sophus (2007), satt upp hängrännor på garage (2008), omdränering och isolering av grunden på Burströmsvägen 64-68 samt 82-86 (2008/2009), ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsvägen 82-86 (2010), fasaderna på Burströmsvägen 58-62, 82-86 samt 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut (2010), installation av postboxar (2014), fönsterbyte i samlingslokal (2014), målning samtliga garage (2014), målning trapphus (2014/2015).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 352 000 kronor och periodiskt underhåll för ca 1 066 000 kronor utförts. I det periodiska underhållet ingår bl.a. slutförandet av trapphusmålningen (ca 462 000 kr), diverse övriga målningsarbeten (ca 260 000 kr), diverse mindre byggnadsarbeten (ca 98 000 kr), byte tvättmaskin och mangel (ca 66 000 kr) samt diverse markarbeten (ca 180 000 kr). Under året har även rensning av frånluftskanaler utförts (ca 348 000 kr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att bygga nya entrétak med hängrännor och stuprör samt byta entrépartier och kodlås.

För att möta ökade drift- och underhållskostnader höjs årsavgifterna med 2 % 2016-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 54 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olov Björnfot	Ledamot, ordförande
	Anders Johansson	Ledamot, vice ordförande
	Ketty Skogqvist	Ledamot, sekreterare
	Per-Åke Thingvall	Ledamot
	Pia Elofsson	Ledamot

Suppleant	1:e Gösta Fredriksson
	2:e Peter Hedlund

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Sixten Palovaara
	Ingela Olofsson
	Patricia Lundbäck

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-10.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr 18 840	18 817	18 649		
Resultat efter finansiella poster	tkr 3 090	-1 040	2 759		
Kassalikviditet	% 207	147	170	133	95
Soliditet	% 9	7	7		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr 695	695	688	688	674
Driftskostnader per kvm	kr 308	447	280	280	276
Fastighetslån per kvm	kr 3 311	3 387	3 464	3 542	3 617
Genomsnittlig skuldränta	% 2,89	3,55	3,87	3,90	3,90

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	76 190
Årets resultat	3 090 284
	<hr/>
	kronor 3 166 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	595 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	1 905 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	666 474
	<hr/>
	kronor 3 166 474

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 839 795	18 817 056
Övriga rörelseintäkter		0	517 305
Summa rörelseintäkter		18 839 795	19 334 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 009 194	-13 092 698
Övriga externa kostnader		-551 955	-512 345
Personalkostnader	4	-966 147	-912 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 423 063	-2 427 203
Summa rörelsekostnader		-12 950 359	-16 944 731
Rörelseresultat		5 889 436	2 389 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 054	127 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 835 206	-3 556 281
Summa finansiella poster		-2 799 152	-3 429 103
Resultat efter finansiella poster		3 090 284	-1 039 473
Årets resultat		3 090 284	-1 039 473

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	97 346 518	99 726 802
Maskiner och inventarier	6	42 234	85 013
Summa materiella anläggningstillgångar		97 388 752	99 811 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Övriga långfristiga fordringar	7	385 700	409 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		396 700	420 700
Summa anläggningstillgångar		97 785 452	100 232 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		51 073	101 805
Övriga fordringar		87 008	87 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		503 109	168 083
Summa kortfristiga fordringar		641 190	357 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	13 913 001	12 524 881
Summa kassa och bank		13 913 001	12 524 881
Summa omsättningstillgångar		14 554 191	12 882 478
Summa tillgångar		112 339 643	113 114 993

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		6 765 654	7 865 654
Summa bundet eget kapital		7 470 123	8 570 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 190	15 664
Årets resultat		3 090 284	-1 039 473
Summa fritt eget kapital		3 166 474	-1 023 809
Summa eget kapital		10 636 597	7 546 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	94 659 543	96 817 883
Summa långfristiga skulder		94 659 543	96 817 883
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	2 183 340	2 273 340
Leverantörsskulder		927 833	2 214 559
Övriga skulder	11	1 714 955	1 636 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 217 375	2 626 309
Summa kortfristiga skulder		7 043 503	8 750 796
Summa eget kapital och skulder		112 339 643	113 114 993
Ställda säkerheter	12	119 657 000	119 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (29252 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	17 870 064	17 870 063
Hysesintäkter	68 026	65 632
Hyror garage	782 475	790 260
Hyror parkeringar	200 479	190 910
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	80 524	60 529
Övriga intäkter	7 195	8 630
Avsättning till fond för inre underhåll	-168 968	-168 968
Summa	18 839 795	18 817 056

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	352 469	1 032 636
Periodiskt underhåll	1 066 172	4 643 767
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	344 202	342 698
Uppvärmningskostnad	2 089 227	2 073 597
Rengöring ventilation, brandskydd	348 750	0
Vatten- och avloppsavgifter	824 350	788 082
Elavgifter	2 001 891	2 180 704
Renhållning	666 967	685 608
Snöröjning	316 402	367 306
Förbrukningsinventarier/materiel	54 386	66 366
Fastighetsförsäkringar	195 088	176 340
TV, bredband, telefoni	244 524	240 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	504 766	495 094
Summa	9 009 194	13 092 698

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	112 296	110 896
Löner och ersättningar till övriga anställda	526 794	504 767
Moms fastighetsskötsel	97 342	92 643
Sociala avgifter enligt lag och avtal	229 715	204 180
Summa	966 147	912 486

Föreningen har under året haft en man och en kvinna anställd.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	120 316 843	120 316 843
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	6 819 788	6 819 788
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	127 136 631	127 136 631
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 595 829	-26 215 545
Årets avskrivning	-2 380 284	-2 380 284
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 976 113	-28 595 829
Mark	1 186 000	1 186 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	97 346 518	99 726 802
Taxeringsvärde byggnader	145 860 000	145 860 000
Taxeringsvärde mark	52 385 000	52 385 000
	<hr/>	<hr/>
	198 245 000	198 245 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	4 245 000	4 245 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	438 325	438 325
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	438 325	438 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 312	-306 393
Årets avskrivning	-42 779	-46 919
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 091	-353 312
Summa bokfört värde	42 234	85 013

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fordran på medlemmar för bredbandsinstallation	481 250	505 250
Årets bredbandsanslutningar	-24 000	-24 000
Avgår: reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	385 700	409 700

Not 8 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa	22 720	17 113
Nordea företagskonto	5 223 986	880 688
Nordea sparkonto företag	8 666 294	21 466
Nordea fasträntep placering	0	11 605 613
Summa	13 913 000	12 524 880

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	704 469	7 865 654	15 664	-1 039 473	7 546 314
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 500 000	-2 500 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-3 600 000	3 600 000		
Omföring av föregående års resultat			-1 039 473	1 039 473	
Årets resultat				3 090 284	3 090 284
Belopp vid årets utgång	704 469	6 765 654	76 190	3 090 284	10 636 598

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,74%	85 000	3 060 000	3-mån
Stadshypotek	4,65%	99 996	750 019	2016-03-01
SEB	1,91%	104 000	3 331 885	2016-06-28
SEB	2,87%	180 000	16 155 000	2016-09-28
Nordea	5,20%	85 000	3 017 500	2016-10-19
SEB	3,64%	580 000	14 700 000	2017-03-28
Stadshypotek	2,04%	160 000	1 540 000	2017-06-30
Stadshypotek	4,51%	55 876	1 885 775	2017-09-30
SEB	2,91%	68 000	3 127 952	2018-01-28
SEB	2,29%	85 000	3 054 050	2018-06-28
Stadshypotek	3,55%	119 996	3 915 271	2018-07-30
SEB	2,52%	180 000	16 290 000	2019-06-28
SEB	3,32%	42 520	1 987 893	2019-09-28
Nordea	1,85%	112 952	3 622 538	2019-11-20
Swedbank	3,36%	35 000	3 115 000	2020-08-11
SEB	1,86%	190 000	17 290 000	2022-01-28
Summa fastighetslån		2 183 340	96 842 883	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-2 183 340	
Summa långfristig del			94 659 543	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fond för inre underhåll	1 560 524	1 519 823
Utgående moms	97 342	92 643
Personalskatt	28 801	11 037
Sociala avgifter	28 288	13 085
Summa	1 714 955	1 636 588

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	10 398 000	10 398 000
Swedbank	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	19 746 000	19 746 000
SEB	86 013 000	86 013 000
	<u>119 657 000</u>	<u>119 657 000</u>
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	951 900	951 900

Luleå 2016-04-21



Jan-Olov Björnfot



Anders Johansson



Ketty Skogqvist



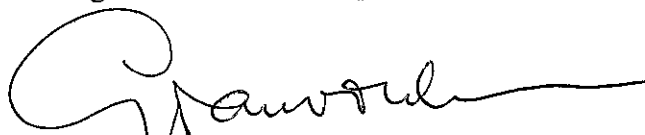
Per-Ake Thingvall



Pia Elofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-⁰⁵⁻⁰³~~04-21~~

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Gärdan
org. nr 797000-2106

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gärdans finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gärdan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 3 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor